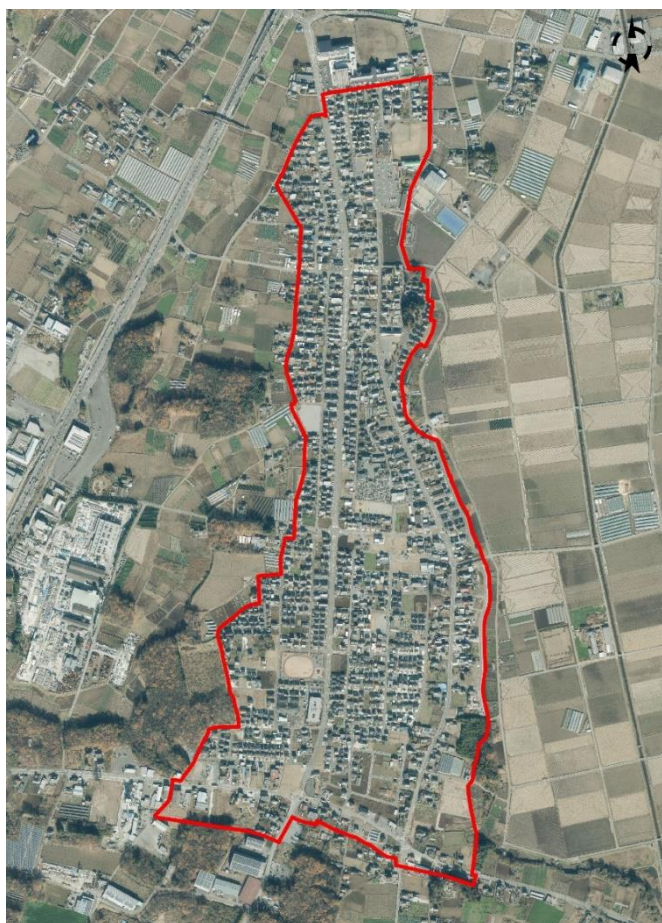


下野市の土地区画整理

令和6年6月改訂



仁良川地区 令和5年撮影
(施行中)



石橋駅東口（石橋駅周辺地区）



文教通り（下古山地区）



原山公園（小金井駅西・南部地区）

下野市

Shimotsuke-City

ともに築き 未来へつなぐ 幸せ実感都市
～人・自然・文化が織りなす 知恵と協働でつくる下野市～



キモツケ
まちづくり
ウツテツケ

【目 次】

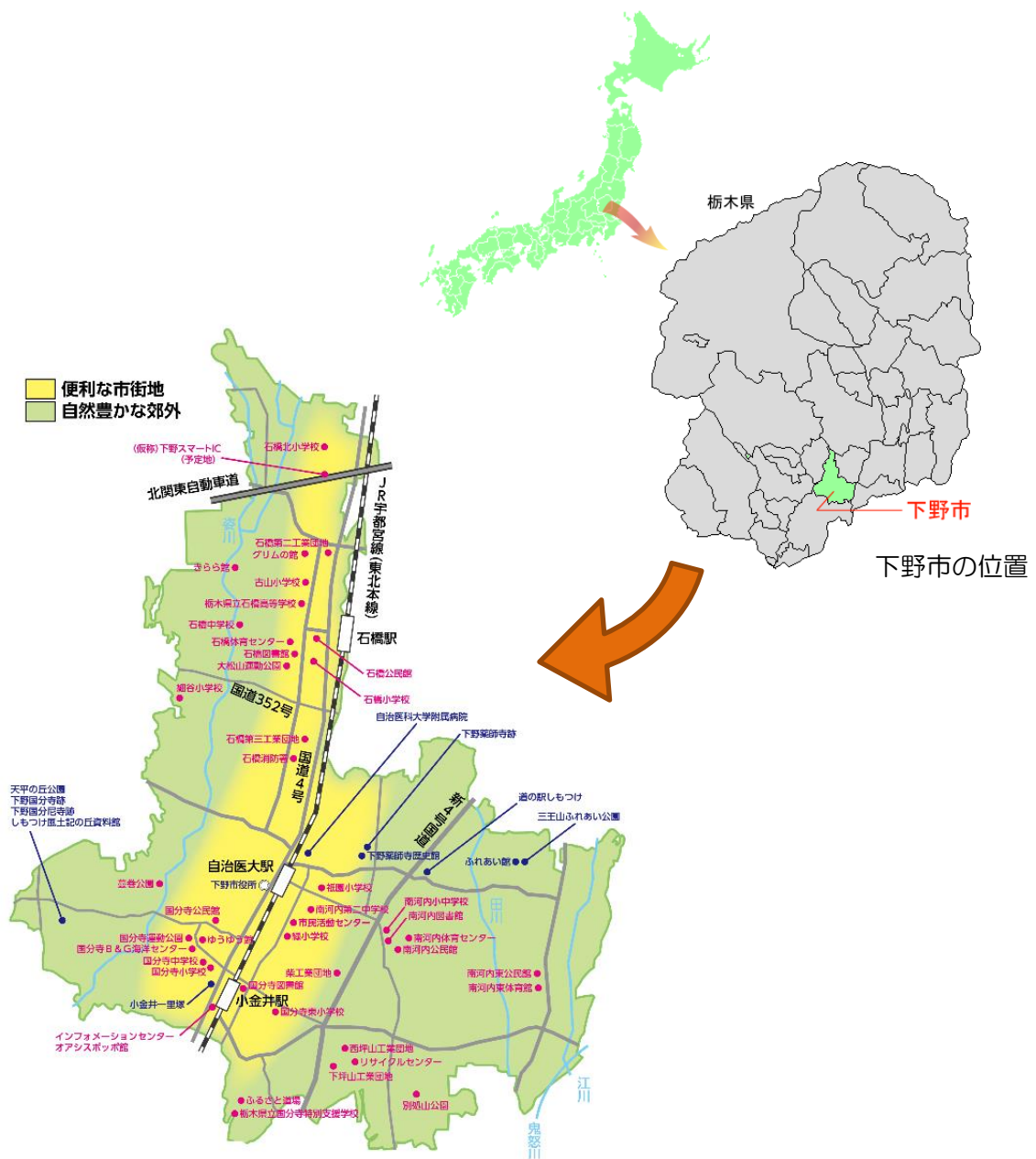
下野市の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

下野市の土地区画整理事業の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

施行中の土地区画整理事業

1. 石橋駅周辺土地区画整理事業・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

2. 仁良川地区土地区画整理事業・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8



下野市の概要

●位置と地勢

下野市は、関東平野の北部、栃木県の中南部に位置し、都心から約 85km 圏にあり、首都圏の一端を構成しています。南北約 15.2km、東西約 11.5km で、北は県都宇都宮市、南は小山市、東は真岡市（旧二宮町）と上三川町、西は栃木市と壬生町に接し、面積は 74.59 ㎢ です。東に鬼怒川と田川、西に思川と姿川が流れる高低差のあまりない、古来より開けた平坦で安定した自然災害も少ない地域です。JR 宇都宮線の自治医大駅を中心にニュータウンによる新市街地が拡がり、日光街道沿いの小金井や石橋の旧宿場町とその周辺部の田園地帯とともに下野市を形成しています。気候は、年平均気温が約 14℃、年平均降水量が約 1,300 mm で、夏は高温多湿、冬は低温乾燥のやや内陸性を帯びた温暖な気候で、積雪はほとんどなく、雷が比較的多いという特徴があります。

●歴史的・文化的特性

旧石器時代より先人が居住した痕跡があり、6～7 世紀の古墳時代には有力な豪族が現れました。天武天皇の白鳳時代には下野薬師寺が建立され、日本三戒壇の一つである戒壇が設置されました。また、8 世紀には聖武天皇の詔により下野国分寺・国分尼寺が建立され、古代東国地方の仏教文化の中心地として栄えました。江戸時代には五街道の一つである日光街道の宿場町（小金井宿・石橋宿）を軸として繁栄し、明治以降の国鉄整備に引き継がれ、物流の要衝として発展してきました。

平成 18 年 1 月 10 日、平成の大合併により、南河内町・石橋町・国分寺町の 3 町が合併して「下野市」となりました。

※旧南河内町は、昭和 30 年 4 月に吉田村と薬師寺村が合併し南河内村となり、昭和 46 年 4 月町制施行により南河内町となりました。

旧石橋町は、昭和 29 年 11 月に姿村と合併して新しい石橋町となりました。旧国分寺町は、昭和 29 年 4 月に町制施行となりました。

●交通

国道 4 号、新 4 号国道、JR 宇都宮線など首都圏の中心部と東北地方を結ぶ大動脈が南北に通っています。東北自動車道の栃木インターチェンジまで約 30 分であり、近年は北関東自動車道の 2 つのインターチェンジ（壬生・宇都宮上三川）の開通により、交通の利便性が増しています。また、小金井駅と自治医大駅、石橋駅の 3 つの駅を有する JR 宇都宮線で、都心まで快速等で約 80 分の通勤圏であり、小山駅から新幹線利用で約 40 分の近距離にあります。

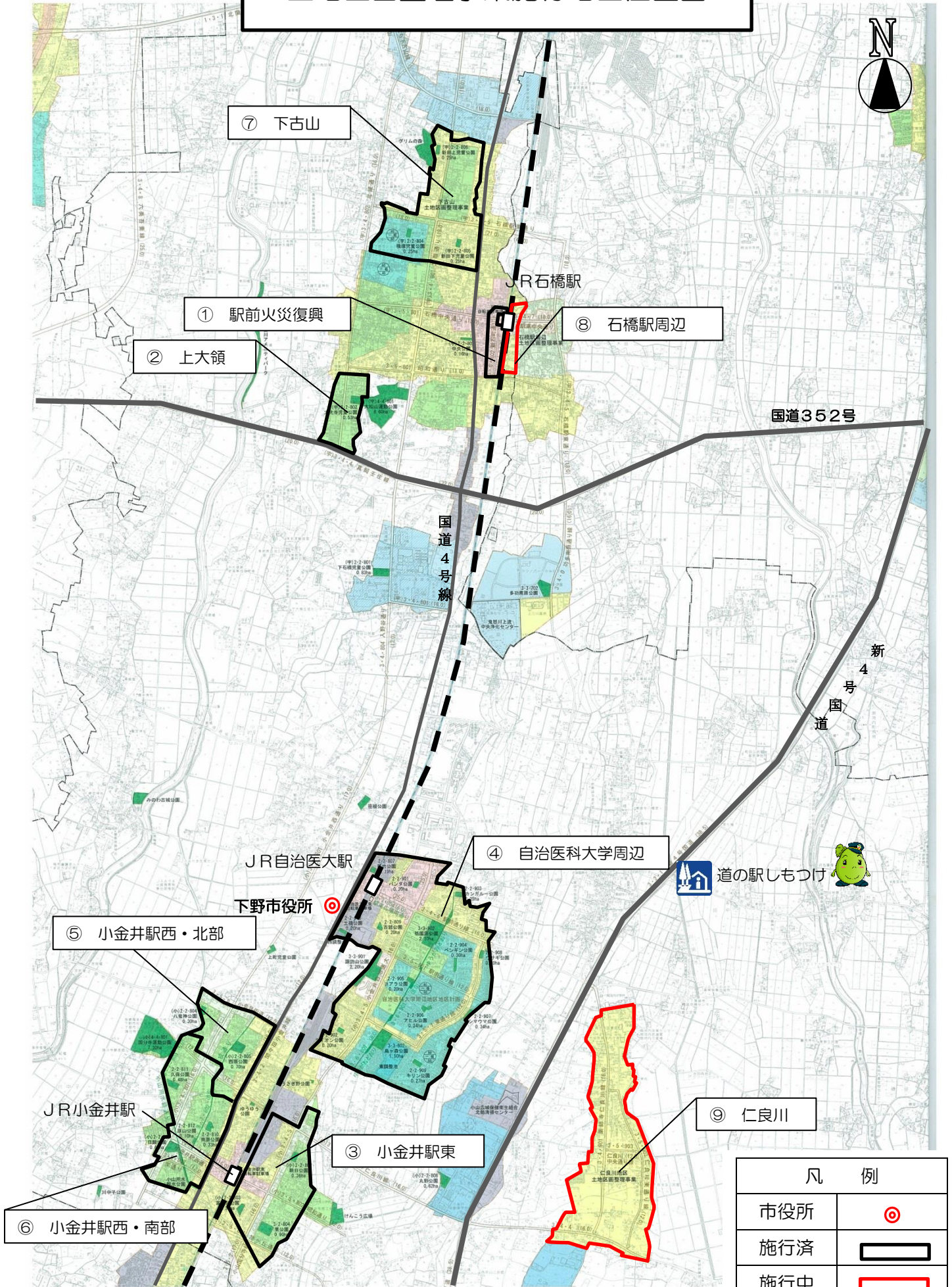
下野市の土地区画整理事業の概要

本市で初めて施行された土地区画整理事業は、昭和 28 年に旧石橋町で実施した駅前火災復興 6.5ha です。市内に JR 宇都宮線の 3 駅や国道 4 号及び新 4 号国道等の主要な広域幹線道路を有することなどから、良好な住宅地の開発が進められ、昭和 42 年の上大領地区から平成 8 年の仁良川地区にかけて市（旧町）及び組合施行により 9 地区、502.7ha が着手、そのうち 7 地区 405.8ha が完了しています。

土地区画整理事業一覧（令和 6 年 6 月現在）

番号	地区名	施行主体	都市計画決定告示	事業計画決定告示	施行面積 (ha)	減歩率 (%)		公共用地率 (%)		施行年度 (国庫補助)	総事業費 (千円)	換地処分公告日
						公共	合算	前	後			
1	駅前火災復興	町	S28.7.14	S28.9.8	6.5	19.00	19.00	2.00	23.40	S28~40	18,000	S40.9.20
2	上大領	町	S41.10.22	S42.3.13	17.8	18.50	23.10	5.97	11.90	S42~46	185,824	S47.2.25
3	小金井駅東	町	S46.8.10	S46.12.23	53.5	18.26	20.59	4.47	21.92	S46~S52 (S46~50)	1,169,306	S52.11.28
4	自治医科大学周辺	公園	S55.3.31	S57.1.6	182.0	27.50	35.00	3.90	30.30	S56~H5 (S56~H5)	38,241,443	H6.4.8
5	小金井駅西・北部	町	S51.10.29	S55.2.20	33.1	15.40	18.39	8.64	22.71	S54~H9 (S54~H4)	3,240,000	H9.6.27
6	小金井駅西・南部	町	S51.10.29	S61.5.16	52.5	17.55	21.91	9.62	25.47	S61~H15 (S61~H13)	10,455,000	H16.3.5
7	下古山	市	S47.3.31	S55.10.31	60.4	18.52	20.75	4.76	22.39	S55~H27 (S56~H9)	6,220,000	H22.7.30
8	石橋駅周辺	市	S63.4.8	S63.12.12	5.5	19.16	22.10	1.29	20.21	S63~R7 (S63~H7)	975,000	施行中
9	仁良川	市	H7.5.1	H8.3.12	91.4	19.14	25.17	6.97	24.78	H7~R10 (H7~R8)	13,500,000	施行中
企業誘致	石橋工業団地	公社		S39.11.14	9.0	11.00	11.00	2.30	12.00	S39~40	9,800,000	S40.5.31
	石橋第3工業団地	公社		S42.2.15	15.1	12.30	12.30	2.10	14.00	S41~42	37,470,000	S42.6.14
	下石橋工業団地	公社		S42.8.31	15.9	7.80	7.80	2.60	9.60	S42	27,580,000	S42.11.13

土地区画整理事業施行地区位置図



施行中の土地区画整理事業

1. 石橋駅周辺土地区画整理事業

(1) 事業の名称 小山栃木都市計画事業 石橋駅周辺土地区画整理事業

(2) 施行者の名称 下野市（旧石橋町）

(3) 施行地区の位置

JR宇都宮線石橋駅の東側に位置しており、地区東側は本市（旧石橋町）と上三川町の行政区域界、北側は市道 2230 号線、南側は市道 2333 号線、西側は JR 宇都宮線、市道 2254 号線及び 2341 号線をもって境とする面積 5.5 ha の地区です。

(4) 事業の目的及び概要

本地区は、JR石橋駅東口が開設されてから、市街地としてのポテンシャルは著しく高くなってきています。しかし、本地区の公共施設の整備水準は決して高いものではなく、現在の公共施設整備水準で市街化が進行すれば、無秩序で好ましからざる住環境の市街地が形成されることは明らかです。また、昭和 58 年の石橋駅の橋上化に伴う、体系的な道路整備問題等に対処するためにも、早急な都市基盤整備が必要となってきています。合わせて、隣接する上三川町においても上三川町石橋駅東地区土地区画整理事業を施行済みであることから、石橋駅東地区としての一体的整備を図るうえでも、本地区において、土地区画整理事業を実施し、都市計画道路及び区画道路、公園等の公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図ることによって、健全で良好な市街地を造成することを目的としています。

都市計画決定告示日：昭和 63 年 4 月 8 日

事業計画決定認可公告日：昭和 63 年 12 月 12 日

施行面積：5.5 ha

施行期間：昭和 63 年 12 月 15 日から令和 8 年 3 月 31 日

総事業費：975,000 千円

減歩率：公共減歩率 19.16%、公共・保留地合算減歩率 22.10%

計画人口：350 人（人口密度 60 人/ha）

用途地域：第一種住居地域、第二種住居地域

(5) 施行整理前後の地積

種 目	施 行 前		施 行 後	
	地積 (㎡)	%	地積 (㎡)	%
公共用地	716.31	1.29	11,190.60	20.21
宅 地	55,484.94	100.20	42,582.44	76.90
保 留 地	-	-	1,603.08	2.89
測量増減	△825.13	△1.49	-	-
合 計	55,376.12	100.00	55,376.12	100.00

(6) 資金計画

収入

区 分	金額 (千円)	摘 要
国 費	184,450	
市 費	172,550	
市 単 独 費	534,000	
保留地処分金	84,000	
合 計	975,000	

支出



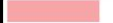


事 項	事業費 (千円)	摘 要	
公共施設 整備費	築造	187,926	
	移転	580,091	
	移設	5,864	
整 地 費	11,468		
工 事 雑 費	13,378		
調 査 設 計 費	137,810		
損 失 補 償 費	21,430		
事 務 費	17,033		
合 計	975,000		

(7) 公共施設別調書

区分	名称	形状寸法 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)	整備計画	摘要	
街 路	幹線道路	都市計画道路 3・4・806 駅東中央通り	18.0	48	884.83	4.5-9.0-4.5	都市計画決定 S63.11.25
		石橋駅東口駅前 広場			2,550.55		都市計画決定 S47.3.1
	区画道路	幅員 9m	9.0	178	184.94	6.0-3.0	上三川町行政区域 界道路の一部
		幅員 6m	6.0	1,019	5,982.17		
		幅員 5m	5.0	44	228.92		
		幅員 4m	4.0	594	426.54		地区外(西側・南側) 道路の一部
	特殊	幅員 4m	4.0	57	232.65		
	計			1,940	10,490.60		
公園	街区公園 1号			700.00	整地		
	計			700.00			
合計				11,190.60			

石橋駅周辺土地地区画整理事業 設計図



凡 例	
	地区界
	都市計画道路
	区画道路
	歩行者専用道路
	公園

2. 仁良川地区土地区画整理事業

(1) 事業の名称 小山栃木都市計画事業 仁良川地区土地区画整理事業

(2) 施行者の名称 下野市（旧南河内町）

(3) 施行地区の位置

下野市の東部に位置し、南側の西部が工業専用地域との用途地域界である他は、全て市街化区域界によって囲まれる面積 91.4 ha の区域です。

(4) 事業の目的及び概要

本地区は、下野市南河内公民館や南河内図書館等の公共施設が集中する、下野市東部の行政・文化の拠点であり、仁良川地区における住居系用途指定全域（第一種住居地域）の一体的整備を図るうえでも、地区の北側を第一工区（面積約 40.0 ha）、南側を第二工区（面積約 51.4 ha）として段階的に事業を実施するものです。

周辺地区の開発としては、本地区の北西部約 2.5km の位置において、都市再生機構による「自治医科大学周辺土地区画整理事業（182 ha）」が施行済です。周辺の道路状況は、本地区西側を走る主要幹線道路である新 4 号国道が全面開通し、鉄道駅も JR 自治医大駅が北西約 2.8km に、同小金井駅が南西約 3.0km に位置するなど、本地区周辺の交通状況は恵まれた状況にあります。

以上のように本地区は、住宅地としての好条件を有していますが、道路等公共施設が不十分であり、近年の宅地需要の高まりに伴うミニ開発とも相まって、将来的に良好な住環境の維持が困難と思われる状況にあります。

このため、土地区画整理事業による総合的な面的整備の実施により、公共施設の整備改善を行い、居住環境の向上と良好な宅地の供給を図るものです。

都市計画決定告示日：平成 7 年 5 月 1 日

事業計画決定認可公告日：平成 8 年 3 月 12 日

施行面積：91.4 ha（第一工区 40.0 ha、第二工区 51.4 ha）

施行期間：平成 8 年 3 月 12 日から令和 11 年 3 月 31 日

総事業費：13,500,000 千円

（第一工区 6,700,000 千円、第二工区 6,800,000 千円）

減歩率：公共減歩率 19.14%、公共・保留地合算減歩率 25.17%

計画人口：4,600 人（人口密度 50 人/ha）

用途地域：第一種住居地域

(5) 施行整理前後の地積

地 区	種 目	施 行 前		施 行 後	
		地積 (㎡)	%	地積 (㎡)	%
第一工区	公共用地	28,212.80	7.05	102,555.00	25.61
	宅 地	365,101.39	91.18	273,631.27	68.35
	保 留 地	-	-	24,200.00	6.04
	測量増減	7,072.08	1.77	-	-
	計	400,386.27	100.00	400,386.27	100.00
第二工区	公共用地	35,511.64	6.91	123,970.00	23.60
	宅 地	467,880.42	91.08	362,730.36	71.14
	保 留 地	-	-	27,000.00	5.26
	測量増減	10,308.30	2.01	-	-
	計	513,700.36	100.00	513,700.36	100.00
合 計		914,086.63	100	914,086.63	100

(6) 資金計画

収入

区 分	第一工区金額 (千円)	第二工区金額 (千円)	合 計 (千円)
国 費	1,363,500	1,419,273	2,782,773
市 費	1,243,500	1,243,727	2,487,227
県補助金	135,371	72,998	208,369
市単独費	2,925,052	2,324,179	5,249,231
保留地処分金	756,000	829,000	1,585,000
公共施設管理者負担金	276,577	910,823	1,187,400
合 計	6,700,000	6,800,000	13,500,000

支出

事 項		第一工区事業費 (千円)	第二工区事業費 (千円)	合 計 (千円)
公共施設 整備費	築造	1,062,502	1,339,583	2,402,085
	移転	3,778,950	3,335,803	7,114,753
	移設	70,895	104,593	175,488
法第2条第2項費		296,604	361,280	657,884
整 地 費		421,716	433,058	854,774
工 事 雑 費		174,932	243,033	417,965
調査設計費		810,728	905,292	1,716,020
損失補償費		46,352	63,044	109,396
事 務 費		37,321	14,314	51,635
合 計		6,700,000	6,800,000	13,500,000

(7) 公共施設別調書

区分	名称	形状寸法 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)	整備計画	摘要	
街 路	幹線道路	都市計画道路 3・4・4 小金井仁良川線	16.0	840.00	13,476.00	3.5-9.0-3.5	都市計画決定 変更 H.7.5.1
		都市計画道路 3・4・ 901 薬師寺仁良川線	16.0	1,780.10	29,497.44	3.5-9.0-3.5	都市計画決定 変更 H.7.5.1
		都市計画道路 3・5・ 902 仁良川東通り	12.0	1,401.40	17,790.51	2.5-7.0-2.5	都市計画決定 H.7.5.1
		都市計画道路 3・5・ 903 仁良川中央通り	12.0	266.00	3,552.78	2.5-7.0-2.5	都市計画決定 H.7.5.1
		小 計	-	4,287.50	64,316.73		
	区画街路	幅員 15m	15.0	50.00	883.00		
		幅員 12m	12.0	421.80	5,703.42		
		幅員 10m	10.0	100.20	1,013.47		
		幅員 9m	9.0	1,412.10	12,773.99		
		幅員 8m	8.0	72.15	617.24		
		幅員 7m	7.0	61.56	443.90		
		幅員 6m	6.0	14,916.32	99,495.69		
		幅員 5m	5.0	114.82	619.64		
		幅員 4m	4.0	482.00	2,059.00		
		幅員 (6) m	3.0	139.20	519.57		
	小 計	-	17,770.15	124,128.92			
	特殊	幅員 6m	6.0	0.00	0.00		
		幅員 4m	4.0	501.50	2,110.61		
		幅員 2m	2.0	35.10	77.73		
		小 計	-	536.60	2,188.34		
街路合計		-	22,594.25	190,633.99			
公園	近隣公園			10,000.00			
	街区公園 1号			2,286.27			
	街区公園 2号			3,004.86			
	街区公園 3号			3,083.08			
	街区公園 4号			3,675.79			
	街区公園 5号			2,000.00			
	街区公園 6号			1,850.00			
	街路公園 7号			1,650.00			
	街路公園 8号			240.00		既存	
小 計			27,790.00				
その他	調整池			8,101.01			
	小 計			8,101.01			
合計				226,525.00			

仁良川地区土地区画整理事業 設計図



凡	例
	地区界
	都市計画道路
	区画道路
	歩行者専用道路
	公園
	調整池
	墓地
	公益施設



下野市南河内公民館
下野市南河内図書館

第一工区

工区境

工区境

第二工区

石橋駅周辺 航空写真

昭和50年撮影※（施行前）



令和5年撮影（施行後）



※出典：国土地理院撮影の空中写真（1975年撮影）

仁良川地区 航空写真

平成6年撮影（施行前）



令和5年撮影（施行後）



下野市



ともに築き 未来へつなぐ 幸せ実感都市
～人・自然・文化が織りなす 知恵と協働でつくる下野市～



市の木：けやき



市の花：ゆうがお



市の鳥：うぐいす

令和6年6月改訂 下野市の区画整理
発行 下野市都市建設部整備課

〒329-0492 栃木県下野市笹原 26 番地
TEL.0285-32-8910 FAX.0285-32-8612
E-mail:seibi@city.shimotsuke.lg.jp
URL <http://www.city.shimotsuke.lg.jp/>

◆このパンフレットは市のホームページからもダウンロードすることができます。また、区画整理地内の宅地（保留地）も随時公売中です。詳細は市のホームページをご覧ください。(https://www.city.shimotsuke.lg.jp/1609/info-0000002754-3.html)